



Ivan B. Resman

ln 20 /2012

izvedenec kmetijske stroke

Goliev trg10, 8210 Trebnje

OKRAJNO SODIŠČE V TREBNJEM

Prejeto neposredno - po pošti (navadno-priporočeno) v izvodih z (.....) prilogami. **24-10-2019**
Poslano po pošti priporočeno na receptis dne št. R
Pisanje je taksirano s € v kolikih
kolikov je prejemal €-pisanj
prejeto brez lat.
Prejete vrednosti (izdati, izkane vrednotnice
pod.)

Božidar Resman

IZVEDENIŠKO MNENJE

Trebnje dne 23.10.2019



2

NALOGA IZVEDENCA

S sklepom Okrajnega sodiščav Trebnjem opr.št. In 20/2012 z dne 03.09.2019, sem menovan za sodnega izvedenca v zadevi dolžnika PESKOKOP Možina gradbene stpritve d.o.o Zabrdje 7, Mirna, 2. Kristjan Možina, Zabrdje 7, Mirna,3. Stanislav Možina, Zabrdje 7, Mirna.

OMEJITVENI POGOJI

Informacije,ki jih vsebuje izvedeniško mnenje,ne smejo biti uporabljrne izven konteksta, ki jih vsebuje mnenje, in so preverjene v skladu z možnostmi in uporabljene v dobri veri .

Posredovanje tega mnenja ali njegove kopije ne nosi s sabo pravice do javne objave dela ali celotnega mnenja,ne more biti uporabljen za noben namen,brez privolitve naročnika.

IZJAVA IZVEDENCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam,,da so podatki in informacije ,ki so prikazani vmnenju preverjeni v sladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri,da so točni.

- da se osebno preveril podatke o nepremičnini,ki je predmet tega mnenja
- da mi pri izdelovanju mnenja ni nič dajal pomembne strokovne pomoči

STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELOVANJE MNENJA

- zakon o kmetijskih zemljiščih
- . ker je enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda

(Uradni List RS št.11/77,in 30/89) 30 junija 2012 prenehala veljati sem uporabil osnovo za oceno kmetijskih zemljišč v letu 2018 kalkulacijo zemljišč (Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Kardoševa ulica 8, Murska Sobota) z upoštevanjem , kvalitete zemljišč, lege,možne rabe, prometnega položaja, dostopa do zemljišča in možnosti strojne obdelave.

. poleg navedenega sem osnove tržnemetode vrednotenja kmetijskih zemljišč, s pristopom primerljivih prodaj, dohodkovne metode ocenjevanja vrednosti zemljišč na osnovi proizvodne sposobnosti, kalkulacij KIS Slovenije , ter MSOV Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (internacional Valuation Standards Council)

TERENSKI OGLED

Terenski ogled sem opravil v sredo dne 09.10.2019.Lastnika zemljišča ogledu nista

prisostvovala.

STANJE ZEMLJIŠČA

Zemljišče leži v kmetijsko vinogradniškem območju naselja Stan in Debenec. Zeljišče je podobno kot okolišnja zemljišča, gre za povprečno zemljišče tega območja. Dostopi do zemljišč so ustrezni.

KATASTRSKI PODATKI

k.o. Mirna

parc.št.	boniteta	izmera v m2
del 1451	33	234 100 % kmet.
1480/1	55	2441 "
1480/2	55	3330 "
1482/1	62	2888 km-z 62% 1791,00,m2 p.nas.38 %1097,00 m2
1483	55	622 61% kmet 379,00 m2.39 % pod nas.243 m2
1487/1	33	788 100% km.z.
1487/2	33	442 99 % 438,00 m2 kmet.z. p.nas 1 % 4,00 m2
pod.naselje		

k.o.Staro Zabukovje

2044/22	65	913 91 % kmet 831,00 m2 9 % 82,00 r.pos
poselitev		

IZRAČUN VREDNOSTI

tabela izračuna povprečnega dohodka po metodi pokritja

čisti dobiček							
kolobar	delež	kg/m2	cena €/kg	€	%	€	€
subvencije	0,00	0,00	0,00	0650	0,00	0,650	0,215
	1			0,4206	0,264	0,945	0,0536

k.o.Mirna

Parc.št. 1451

$$V = 234 \text{ m}^2 * 0,0536 * 1,3 * 33 / 2$$

$$V = 269,03 \text{ €}$$

Ker je zemljišče sorazmerno v bližini večjega naselja, ugotavljam, da dohodkovni pristop ni popolnoma skladen za oceno, ker daje preniske vrednosti za navedeno zemljišče uporabim za dodatek še vključitev metode pristopa primerljivih prodaj v navedenem območju z upoštevanjem katastrske občine vrste zemljišče, lokacije, dostopa velikosti in oblike zemljišča, ter povrečni faktor prilagoditve, vpliva cene stavbnih zemljišč ter druge ugotovljene pogoje na lokaciji zemljišča.

Dodatek dajem v %.

+ 5 %

$$V = 282,48 \text{ €} \quad 1,20 \text{ €/m}^2$$

Parc.št.1480/1

$$V = 2441 * 0,0536 * 1,3 * 55/2$$

$$V = 4677,44 \text{ €}$$

+ 15 %

$$V = 5379,05 \text{ €} \quad 2,20 \text{ €/m}^2$$

Parc.št. 1480/2

$$V = 3330 * 0,0536 * 1,3 * 55/2$$

$$V = 6380,94 \text{ €}$$

+ 15 %

$$V = 7338,08 \quad 2,20 \text{ €/m}^2$$

Parc.št. 1482/1

$$V = 1791 * 0,0536 * 1,3 * 62/2$$

$$V = 3868,70 \text{ €}$$

+ 15 %

$$V = 4449,00 \text{ €} \quad 2,48 \text{ €/m}^2$$

Parc.št.1483

$$V = 379 * 0,0536 * 1,3 * 55/2$$

$$V = 726,23 \text{ €}$$

15 %

$$V = 835,16 \text{ €} \quad 2,20 \text{ €/m}^2$$

Parc.št. 1487/1

$$V = 788 * 0,0536 * 1,3 * 33/2$$

$$V = 905,97 \text{ €}$$

+15%

$$V = 1041,86 \text{ €} \quad 1,32 \text{ €/m}^2$$

Parc.št, 1487/2

$$V = 438 * 0,0536 * 1,3 * 33/2$$

$$V = 503,57 \text{ €}$$

15 %

$$V = 579,10 \text{ €} \quad 1,32 \text{ €/m}^2$$

k.o. Staro Zabukovje

Parc.št. 2044/22

2044/22 65 913 91 % kmet. 830,83 m², 9 % raz.poselitev 82,17 m²

$$V = 831 * 0,0536 * 1,3 * 65 / 2$$

$$V = 1881,88 \text{ €}$$

15 %

$$V = 2164,16 \text{ €}$$

nasad vinske trte gre za starejši nasad z gosto sajenimi trsi

oprema nasada primerna

vrednost nasada - amortizacija nasada

nasad 550,00 €

oprema nasada 750,00 €

skupaj 1300,00 €

zemljišče 2164,16 €

3464,16 €

Vse ocenjeno skupaj

23468,89 €

Ivan B. Resman



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Ivan B. Resman".